維持保全の手引

平成２５年３月

建築局保全推進課

財政局公共施設・事業調整課

目　次

１　はじめに　・・・・・・　１
２　維持保全業務の基本方針　・・・・・・　１
３　施設関係者の役割　・・・・・・　２
４　維持保全の実施
（１）維持保全とは　・・・・・・　２
（２）維持保全の内容把握の重要性　・・・・・・　２
（３）維持保全の内容把握のポイント　・・・・・・　２
　ア　施設概要の把握
　イ　保全業務の記録
　ウ　報告書の内容確認
５　維持保全の分類と実施
（１）清掃　・・・・・・　５
（２）点検　・・・・・・　６
　ア　法定点検
　イ　機能維持点検
　ウ　巡回・確認
（３）運転・監視　・・・・・・　９
（４）保守　・・・・・・　９
　ア　施設の管理者が直接行うもの（小破修繕含む）
　イ　委託により行うもの
（５）施設管理者点検　・・・・・・　１１
（６）劣化調査　・・・・・・　１２
６　維持保全上の注意事項
（１）複合施設における共用・専有の区分の明確化　・・・・・・　１２
（２）施設管理の関係者変更時の確実な引継ぎ　・・・・・・　１２
（３）事故の報告　・・・・・・　１２
（４）6,600Ｖで受電している指定管理者施設での電気設備管理　・・・・・・　１３

1　はじめに

本市では、1970年代の人口急増に対応して集中的に公共施設を整備してきました。今後、これらの施設が一斉に老朽化の時期を迎えることから、維持更新費が膨大となり大きな財政負担が予想されます。そこで、公共施設の長寿命化による維持更新費負担の抑制と平準化に向け、従来の「新設と建替」から「施設の保全」を重視することへ政策転換することが求められています。

また、建物や設備機器等は、何もなくて当然、正常に運転されて当然、と考えがちですが、建物や機械等の中身は目に見えないため、突然不具合が発生する可能性があります。市民に、施設を安全かつ安心して利用してもらうためには、日頃から施設の不具合等を記録し、異常を早期に発見、把握し、施設を適切に維持保全していくことが重要となります。

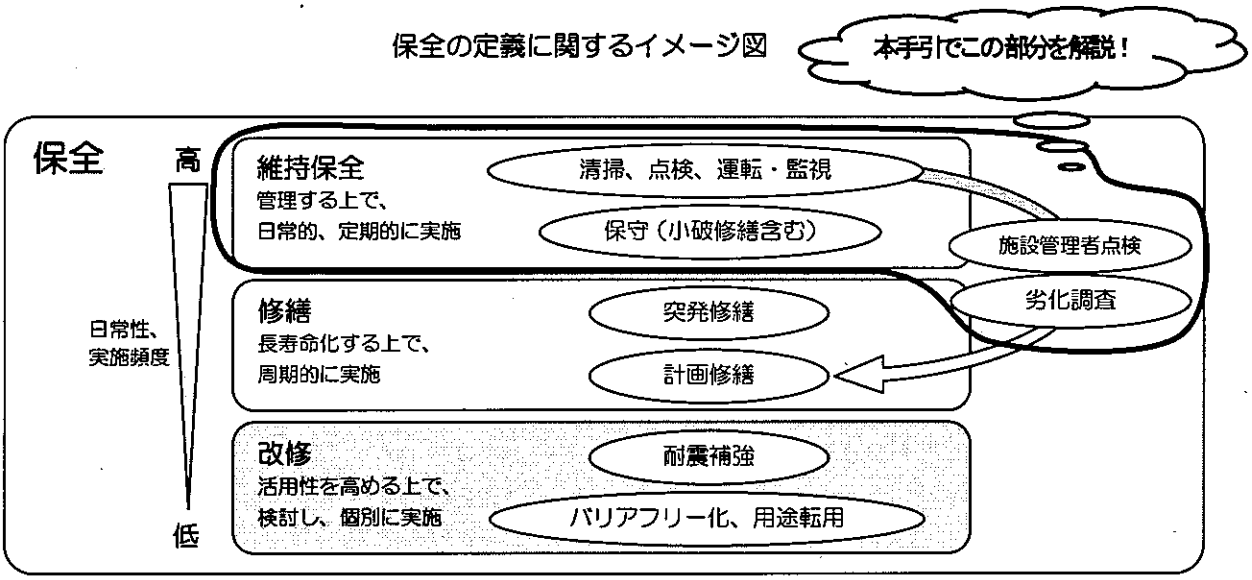
本手引は、維持保全の基本的な考え方や施設関係者の役割等について整理したうえで、各施設において実施すべき各種保全業務等について取りまとめたものです。

2　維持保全業務の基本方針

施設の維持保全については、施設管理者（指定管理者を含む）のみならず、施設を所有する区局のほか、財政局（公共施設・事業調整課）、建築局（保全推進課）、政策局（共創推進課）などが一丸となって取り組んでいく必要があり、維持保全業務の遂行にあたっては、次の基本方針を踏まえて実施するものとします。

（1）関係法令等を遵守すること
（2）施設を安全かつ衛生的に保つこと
（3）施設の機能及び性能等を保つこと
（4）合理的かつ効果的な維持保全の実施に努めること
（5）建物や設備機器等について点検を行い、劣化・損傷等の早期発見に努めること
（6）環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止及び省エネルギーに努めること

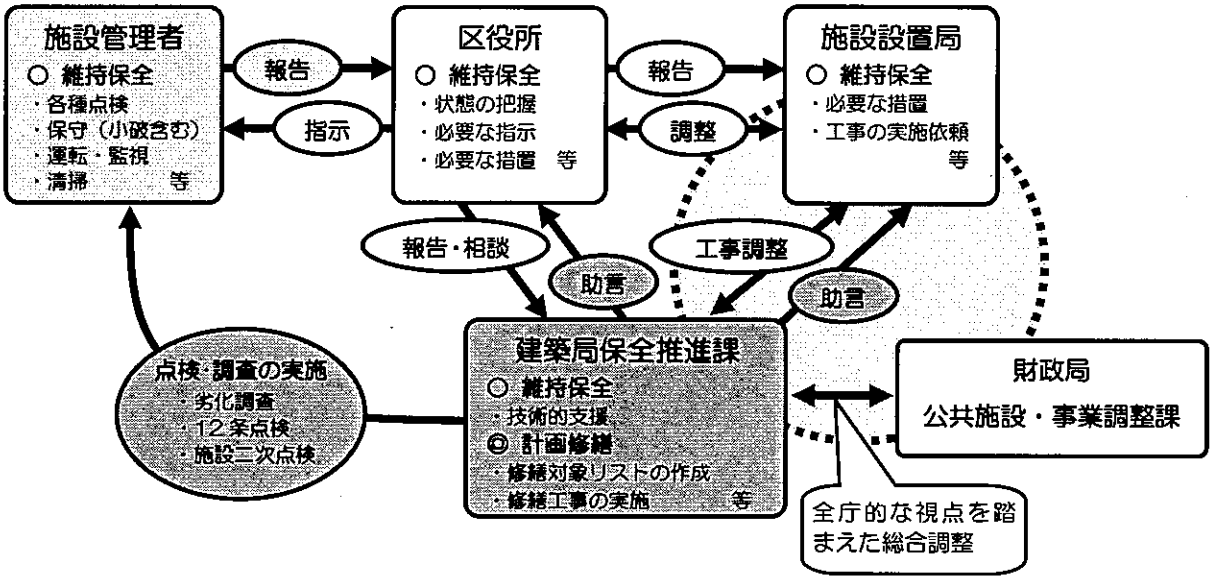
保全の定義に関するイメージ図



3　施設関係者の役割

施設の関係者は、各々の責務に基づき、施設を適切に保全することが必要となります。維持保全に関する施設の関係者の相関は次のとおりです。

施設の維持保全・計画修繕に関する相関図



4　維持保全の実施

（1）維持保全とは

長期にわたりその機能の維持及び耐久性の確保を図るために行う、清掃、点検、運転・監視及び保守（小破修繕を含む）をいいます。

（2）維持保全の内容把握の重要性

各施設においてはこれまでも維持保全（点検等）を実施していますが、

① 実施の根拠（なぜこの点検をやるのか）が分からない

② 業者任せになっており施設担当者が施設の状況を把握していない

などの課題があります。施設の維持保全を施設管理者や施設を所有又は設置する区局（以下「区局」という。）が「適切に」実施するためには、まず自らの施設がどのような構造で、どのような設備が設置されているかを把握したうえで、どのような維持保全が必要か整理しておくことが重要です。

区局では、維持保全の内容把握は、修繕計画の立案、指定管理者の公募や保全業務を委託する際の仕様書の作成のために、欠かせない情報となります。

（3）維持保全の内容把握のポイント

ア　施設概要の把握

次の資料等を施設に備え付け、いつでも見られるように整理しておくと施設概要の把握に役立ちます。

（ア）図面

建物は図面に基づいて建設されています。したがって、保全業務を実施するうえで、対象となる建物の内容が示された図面は、最も重要な資料です。

図面には建築図面、電気設備図面、空調衛生設備図面等があります。これらの図面には、①建物の構造や仕様、②延床面積、③設置された設備機器等の名称や系統、④設備機器等の大きさ、容量、能力などが記載されています。

また、修繕の計画や、故障や事故の原因調査の際には、詳細な図面が不可欠です。増改築や修繕などで建物の一部が変更された場合は、その時の完成図面など現状に合った図面を保管しておくことが重要です。

（イ）官公署届出書類（表―１）

建設の際に各種法令に従い提出した、官公署への届出、許認可書の控え及び副本のことをいいます。これらは、法令による検査時や届出事項の変更の際に必要となります。

（表―１）官公署届出書類の例

《建築関係》
①建築基準法　建築物・工作物の計画通知書、確認済証、検査済証
②消防法　検査済証
③各種許可証
④各種協議書類
《電気・通信設備関係》
①電気事業法　自家用電気工作物使用開始届出書、受理書
②電気事業法　電気主任技術者選任届出書
③電気事業法　保安規程届出書
④建築基準法　昇降機の計画通知書、確認済証、検査済証
《消防設備関係》
①消防法　防火対象物使用開始（変更）届出書
②消防法　消防設備等（特殊消防用設備等）設置（変更）計画届出書
③消防法　電気設備設置届出書
④消防法　火を使用する設備等の設置（変更）届出書
《空調・衛生設備関係》
①労働安全衛生法　ボイラー設置届
②水道法　給水装置工事完了届、給水申込書
③下水道法　排水設備工事完了届出書、公共下水道使用開始届出書

※この他にも施設の規模や用途により様々な書類があります。

（ウ）取扱説明書・保証書

取扱説明書は、当該機器の持つ機能や運転・保全の仕方等を説明するものです。また、運転上の事故や災害を防ぐための注意事項が記載されていますので、各機器の取扱説明書をファイルにまとめて保管しておくと、運転方法の確認やトラブル発生時の対処方法を調べるときに役立ちます。

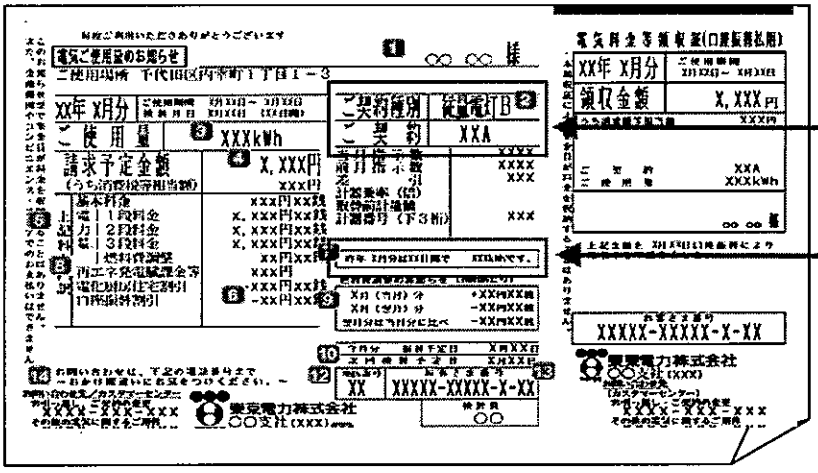
また、建物の防水には10年間の保証書が発行されています。施工後10年以内に雨漏り等が発生した際は無償で補修するという内容ですので、大切に保管してください。

イ　保全業務の記録

維持保全を適切に行うためには、その建物の経歴を把握しておく必要があります。そのため、日々の巡回・確認の結果や定期点検、修繕の記録、光熱水費の記録（電力や水道使用量の検針票）など、維持保全の記録をまとめておくことが重要です。

コラム

◆電気の契約電力を知るための資料として、検針票があります。月々の検針票には、その施設での契約種別、契約電力量等が記載されていますので、確認してください。



◆　維持保全の記録によって不具合点等を早期に発見できた事例

Look!!

・水道の毎月の使用量を記録し、グラフにして比較した。

→　ある時急に使用量が増大したことを発見。埋設配管が漏水していたのが原因だった。

→　冬期の特定の月の使用量が多かった。加湿用の給水弁が開きすぎだった。

ウ　報告書の内容確認

維持保全に関する点検や法定点検、設備機器等の保守を専門業者に委託した場合には必ず委託業務報告書が提出されます。報告書には保守作業の内容や点検結果が詳しく記入されており、機器等の修繕を計画する際の重要な手がかりになります。

点検等を確実に実施していても、その結果が次に活かされないと無意味なので、施設管理者は報告書の内容を確認し、把握しておくことが重要です。

【報告書の確認ポイント】
① 点検等の委託の件名、受託者名称、日付
② 点検者名の記載（有資格者の場合は資格者番号等の確認）
③ 点検等の実施の根拠（○○法第△条の規定により実施、など）
④ 点検・保守の結果がどうだったか。不具合の場所、内容
→ 内容が不明な場合は、受託業者に確認する。（内容をよく聞く。）
⑤ 写真（不具合の場所が適切に写されているか確認する。）
⑥ 不具合点が発見された場合に修繕や部品交換等の対応があったか。

5　維持保全の分類と実施

指定管理者制度を導入している施設は、協定書等の定めにより関係者が維持保全の各作業を実施します。

（1）清掃

清掃は一般的に法律上の義務はありませんが、毎日行う「日常清掃」と決まった期間に回数を決め継続的に行う「定期清掃」に分類します。定期清掃の頻度は施設の用途や建物の構造等により異なるので区局と調整する必要があります。

清掃は施設管理者が実施主体となり行います。専門技術や専門用具等が必要な場合は、業務を委託して実施することもあります。

なお、同じ「清掃」でも法律で義務付けられているものがあります。それらについては、表―2（法定点検の例）に記載しています。

【清掃の例】
① 日常清掃（専門業者に委託する場合もある。）
・室内清掃（居室・トイレ・洗面所玄関・廊下・階段など）
・屋外清掃（玄関・通路・駐車場・屋上・建物周辺など）
② 定期清掃（専門業者へ委託する場合が多い。）
・窓ガラス清掃
・床ワックスがけ清掃
・照明器具清掃・電球交換
・除草、植栽の手入れなど
・グリストラップ清掃
・害虫駆除

コラム

◆ **清掃時の注意**

ア　屋上の排水口

屋上の排水口がごみ、木の葉、土砂などで詰まり、排水ができず、屋上に水が溜まってプールのようになり、雨漏りの原因となることがあります。屋上にある排水目皿（ドレン）の清掃を、定期清掃の項目に入れるとよいでしょう。

イ　エレベーターの扉のレール

エレベーターの扉のレールみぞに小石、あめ玉等が挟まり、ドアが閉かなくなるトラブルが発生することがあります。エレベーター内の清掃を、エレベーターの保守以外に日常清掃の項目にも入れるとよいでしょう。

ウ　空調機等のフィルター

ファンコイルユニットなどの空調機や熱交換を行う空調換気扇には、空気中の塵埃を除去するフィルターが設置されています。

フィルターを長期間清掃しないと風量が落ちるだけでなく、室内の空気が汚れることになります。定期的に清掃するようにしましょう。

（2）点検

点検には、①法律に定められたもの（法定点検）、②機器等の機能維持のために必要なもの（機能維持点検）、③巡回・確認があります。

ア　**法定点検**（表－2）

施設の用途又は一定規模以上の面積、能力、容量等の建築物及び建築設備等に対し、法律上義務付けられた定期点検、検査等をいい、建築基準法第１２条に基づく点検（以下「12 条点検」という。）のほか、様々な点検･検査があります。

法定点検は、施設管理者が実施主体となり行います。点検結果は、施設の状態を把握するための重要な情報なので、施設管理者だけでなく区局もその結果を確認する必要があります。

法定点検は、専門知識や専門用具が必要な場合があり、また、有資格者による実施が法律で義務付けられていることがあるため、多くの場合業務を委託しています。

コラム

◆ **消防設備点検の適切な実施**

消防法令には、防火管理者が防火管理上必要な業務（消防計画（建物の防火上必要な事項を定めた計画書）の作成、当該計画に基づく消防設備等の点検及び整備等）を誠実に実施しなければならない旨が定められています。履行確認及び完了検査にあたり仕様書の記載内容や図面を再度確認し、防火管理者としての自覚と責任を持って業務委託を行ってください。

さらに防火管理者は、消防計画に基づき、消防設備の点検時に立ち会うことが必要になります。（消防設備の点検後、法定様式の点検票に防火管理者及び立会者の記名捺印をします。）

表―2　法定点検の例

	点検等の対象	関係法令等	具体的施設、設備	点検等の頻度	備　　考
1	建物・建築設備 エレベーター （昇降機）	建築基準法	特殊建築物及び階数５階以上で1,000㎡超の事務所等の建築物	定期点検：３年に１回	一級・二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者による点検
			上記建築物の昇降機以外の建築設備	定期点検：１年に１回	
			昇降機（エレベーター、エスカレーター等）	定期検査：１年に１回	
2	空調用・給湯用のボイラーや圧力容器	労働安全衛生法 ボイラー及び圧力容器安全規則	ボイラー 第一種圧力容器	・性能検査：１年に１回 ・定期自主検査 ：１月に１回	・性能検査の整備業務はボイラー整備士の資格が必要 ・性能検査は労働基準監督署長又は検査代行機関が実施
			小型ボイラ 第二種圧力容器	定期自主検査 ：１年に１回	
3	冷凍機	高圧ガス保安法 冷凍保安規則	・冷凍能力 20 トン以上で高圧ガスを用いる設備（フロンガスの場合は 50 トン以上）	保安検査　　3年に１回 自主検査　　１年に１回	保安検査は都道府県知事又は高圧ガス保安協会が実施
4	受電設備	電気事業法	自家用電気工作物： 高圧受配電設備 低圧負荷設備、 自家発電設備等	・電気主任技術者選任 ・保安規程の策定 （巡視点検：１月に１回、 定期点検：１年に１回）	電気主任技術者
5	消防用設備	消防法	消火設備、警報設備、 避難設備、非常電源　等	・外観・機能点検 ：６か月に１回 ・総合点検：　１年に１回	消防設備士、消防設備点検資格者が実施
6	危険物貯蔵施設	消防法	危険物一般取扱所 地下タンク貯蔵所　等	定期点検　　：１年に１回	危険物取扱者
7	飲料用の受水槽	水道法	簡易専用水道 （水槽の有効容量 10m³超） 小規模受水槽水道 (水槽の有効容量 10m³以下)	・水槽清掃　：１年に１回 （水槽容量によらない）	
				・管理状況の検査 ：１年に１回 （有効容量８m³以下の受水槽は対象外）	管理状況の検査は市の登録又は指定機関によること
8	大気の環境	大気汚染防止法	ばい煙発生施設： ・伝熱面積 10 ㎡以上又はバーナの燃焼能力が重油換算で 50 ℓ/h 以上のボイラ ・火格子面積２㎡又は焼却能力 200 kg/h 以上の焼却炉	ばい煙量又はばい煙濃度測定 ・２か月に１回以上（排出ガス量が 40,000m³/h以上） ・１年に２回以上（排出ガス量が 40,000m³/h未満）	
9	室内の環境	建築物における衛生的環境の確保に関する法律 （ビル管理法）	特定建築物 （3,000 ㎡以上の事務所等）	・空気環境測定 ：２か月に１回 （浮遊粉じん量、一酸化炭素の含有率、二酸化炭素の含有率、温度、相対湿度、気流ホルムアルデヒドの量） ・空気調和設備の汚れ点検 ：１か月に１回 （冷却塔及び冷却水、加湿装置、排水受冷却塔、冷却水の水管） 加湿装置の清掃 ：１年に１回 ・貯水槽の清掃:1 年に１回 ・水質検査　：１年に１回 6か月に１回 ・遊離残留塩素の検査 ：７日に１回 ・排水設備清掃 ：６か月に１回 ・大掃除　：６か月に１回 ・ねずみ等の防除 （害虫駆除）：６か月に１回	・水質検査は省令により検査項目と時期が規定
10	省エネルギーの状況	エネルギーの使用の合理化に関する法律 （省エネ法）	省エネルギーのための措置に関する届出を提出した建築物等 （床面積（棟単位）が 300 ㎡以上）	定期報告：３年に１回	・建築物等の維持保全の状況を報告

※施設の規模や用途によりこの他にも法定点検がある場合があります。

イ　機能維持点検

法律上の義務付けはありませんが、施設運営に支障をきたさないよう、機器等の機能維持のために行う定期点検をいいます。施設管理者が実施主体となり行いますが、法定点検同様、区局は施設の状態を把握するために機能維持点検の結果を確認する必要があります。機能維持点検は、専門知識や専門用具等が必要になるため、一般的に委託により実施しています。

【機能維持点検の例】
① 昇降機（※法定点検（年１回）とは別の毎月点検）
② 自動ドア設備
③ 空調用熱源機器（冷温水発生機、チラー等）
④ 中央監視装置

コラム

◆ **機能維持点検は必要？**

例えば、自動車は法令で点検整備が義務付けられています。これは、自動車を安全に運転できるよう最低限度の点検整備を義務付けたものですが、これだけでは充分と言えません。同様に建物も様々な法令点検が義務付けられていますが、これらは主に安全面や衛生面での基準を定めたもので、建物を快適に維持するためには、日々の巡回・確認や保守などが必要です。

◆ **設備機器の法定点検と機能維持点検**

昇降機等の設備機器では、法令に定める安全面や衛生面の最低限の基準に加え、メーカーが独自に定めた安全上の基準（メーカー推奨）による機能維持点検を行う場合があるので、メーカーを含めたメンテナンス業者と点検について十分な協議が必要です。

ウ　巡回・確認

上記ア、イとは別に、施設の状況を把握するとともに、不具合の早期発見のために日々行う巡回や確認の作業をいいます。

この巡回・確認は、機器等の作動状況や異常の有無等の確認であり、特別な専門知識や専門用具は不要なため、施設管理者が直接実施している例が多いです。不具合等の早期発見のためには、巡回・確認の記録を残しておくことが重要です。

【巡回・確認の例】
①始業前・終業後確認
②設備機器の始動前確認
③光熱水費の確認
④水道メーターの確認

コラム

◆ 巡回・確認で不具合点を早期に発見できた事例

ア　普段濡れていない廊下が濡れていた。　→　天井内給水配管の破損の前兆だった。

イ　機械室で小さな振動、異音があった。　→　給水用のポンプの故障の前兆だった。

ウ　外壁面の亀裂や亀裂からの錆汁を発見した。→　そのままにしておくと、雨漏りに発展するところだった。

（3）運転・監視

施設の運営状況にあわせ設備機器等を稼動させるとともに、その運転状況を監視し制御することをいいます。

一般的に建物の設備機器等は、なるべく簡単に操作でき、誤って操作しても故障しないように配慮されていますが、プール設備のろ過機や美術館の空調機など設備の系統や運転が複雑で機器の操作に専門知識が必要な場合には、運転・監視を専門業者に委託する場合があります。（運転・監視委託は区局と調整して決めます。）

設備機器等に異常が起きたときは、機器を停止させるなどの適切な操作を行わなければ機器が破損することがあります。また、火や大きな電力を使用する機器などでは事故に至ることもあるため、注意が必要です。

（4）保守

点検結果に基づき建物等の機能回復又は危険防止のために行う、部品交換や注油、塗装等をいいます。

ア　施設の管理者が直接行うもの（小破修繕含む）

乾電池や電球の交換、内装仕上げの小規模な補修、割れたガラスの交換、水道の漏水やガス漏れの修理、建具の調整など部分的な補修は、施設管理者が直接又は専門業者に依頼して行います。

施設管理者が直接対応する場合に備え、機器等の取扱説明書を常備しておくことが重要です。

イ　委託により行うもの

設備機器等の保守には、専門知識や専用工具が必要な場合があり、メンテナンス業者に委託して行うことがあります。また、保守のために行う点検（機能維持点検）を含め、一括して委託する場合もあります。

（ア）メーカーによるメンテナンス契約を実施するもの

複雑な機構を持った装置等ではメーカー独自のノウハウを持った機器が組み込まれている場合があるため、当該機器メーカーとメンテナンスの委託契約をすることがあります。

【メーカーによるメンテナンス契約を実施する機器の例】
① 昇降機（エレベーター等）
② 空調機器（冷温水発生機やガスヒートポンプ式空調機）
③ 空調用自動制御装置
④ 自動ドア設備

（イ）メンテナンス契約の注意事項

設備機器等では、単に保守等を実施するだけで安全な運転を継続できるわけではなく、ある時期に大掛かりな部品交換等が必要となり、そのために多額の費用が発生する場合があります。長期間にわたり設備等を維持保全するうえで、メンテナンス契約について注意が必要です。

a　ＰＯＧ契約とＦＭ契約

ＰＯＧ契約はパーツ・オイル・アンド・グリース契約、点検契約とも言われます。定期点検と消耗品を含みますが、交換部品及び交換費用は含みません。また、契約期間内の故障時対応（コールサービス）を含む契約と、点検だけの契約があり、点検だけの契約の場合、コールサービスも交換部品及びその交換費用は契約に含まれません。したがって、突発的な故障時に部品交換費用等の確保が必要となり、また、故障が多発するとトータル的に割高となる傾向があります。

ＦＭ契約はフルメンテナンス契約とも言われます。機器の定期点検と消耗品、一般的な交換部品及び交換費用を含み、契約期間中の故障についても対処する契約です。言わばＦＭ契約はＰＯＧ契約に「その他の消耗品や部品の交換・修理、故障時対応等」の「別途費用」を含んだものになります。この「別途費用」は「その他の消耗品や部品の交換・修理」の有無に関わらず支払う性質のものですから、一種の保険の積み立て的な意味を持つものと考えられます。

ＦＭ契約はＰＯＧ契約に比べ高額となりますが、高信頼度を要求される次の機器の契約に多く用いられており、安価な契約金額のみで安易に契約することは注意が必要です。特に指定管理への移行等で施設管理者が変更となる際に、施設管理者（指定管理者）独自の判断でＦＭ契約からＰＯＧ契約に変更することは積み立てた保険を解約することと同様であり、避けなければなりません。

【ＰＯＧ契約とＦＭ契約がある機器の例】
① 昇降機（エレベーター等）
② ガスヒートポンプ式空調機（ＧＨＰ）
③ 自動ドア設備

コラム

◆ ＰＯＧ契約をＦＭ契約に戻せるか？

ＦＭ契約だったものを一旦、ＰＯＧ契約に切り換えてしまった場合、メンテナンス内容が不十分ということで再度、ＦＭ契約に戻すことはできないと言われています。前述のように、積み立て保険を一旦解約した後に元に（又は途中継続として）戻せないのと同様のことです。

ＦＭ契約の効果は施設がやや古くなり、部品交換の時期が近づいたころから出てくるものなので、切り換えには十分検討が必要です。

b　有資格業者との保守契約（表―３）

保安上重要な防災機器や複雑な機構を持つ装置などでは、有資格者による保守等が法令で規定されている場合があります。保守等を委託する場合には委託業者が資格を有していることを書面等で確認する必要があります。

表―３　有資格者による保守等が規定されている例

対象機器	資格名称	規定法令
昇降機	一級・二級建築士又は昇降機検査資格者	建築基準法　第１２条
受電設備	電気主任技術者	電気事業法　第４３条
自家用発電機設備	消防設備点検資格者と第一種自家用発電設備専門技術者	横浜市火災予防条例　第１４条 平成２４年１１月２２日消防局告示第２号
電気設備工事	電気工事士	電気工事士法　第３条
消防用設備	消防設備士又は消防設備点検資格者	消防法　第１７条の３の３
ボイラー設備	ボイラー技士又はボイラー取扱技能講習修了者	労働安全衛生法　第４５条

（５）施設管理者点検

「施設管理者点検マニュアル」に基づいて施設管理者が年１回行うものです。施設管理者点検の報告は、施設管理者が行っている日々の巡回・確認や専門業者に委託して行った法定点検、機能維持点検の結果を転記するなどしてまとめます。

施設管理者点検の結果について、区局は所有する施設の維持保全に役立てるほか、建築局へ報告し、必要に応じて技術的視点での助言を求めます。

建築局は、区局からの報告及び相談等に対して、維持保全上、必要な技術的支援（二次点検）を行います。

（6）劣化調査

建築局（保全推進課）が、竣工後 10 年を経過した施設及び前回調査から６年を経過した施設を対象に実施する調査です。「建築物」と「建築設備」を分けて調査しているため、同じ年度に両調査ができない場合は、年度をずらして施設に伺うことになります。

また、同一年度に１２条点検を実施する施設の場合は、原則劣化調査と併せて実施します。

劣化調査の結果は、長寿命化工事の選定や詳細調査の要否の判断、保全データベースにおける劣化台帳の更新、個別保全計画の見直しに活用します。

６　維持保全上の注意事項

（1）複合施設における共用・専有の区分の明確化

地区センターと地域ケアプラザ、市営住宅と地域ケアプラザ、福祉活動拠点と民間施設等の複合施設の場合、共用部分（玄関、廊下、昇降機、空調等の設備機器など）と各施設の専有部分の区分は、管理協定等の中で明確にしておく必要があります。区分が不明確だと、誰が管理しているのかわからない、修繕工事等を行う際に費用の負担割合が決まらないために手続きが進まないなど、施設の維持保全に支障をきたすことになります。共用・専用の区分を明確化するとともに、費用の負担割合について覚書等に明記しておく必要があります。

指定管理者制度における協定書等の作成にあたっては、区局は共用・専有の区分や修繕工事等の費用負担割合について明記する必要があります。

（2）施設管理の関係者変更時の確実な引継ぎ

指定管理者の変更や年度切替に伴う管理委託業者の変更など、施設管理に関わる者が代わる場合には、維持保全についての引継ぎを確実に行う必要があります。

また、引継ぎの内容は施設の状態を把握するための重要な情報なので、区局は引継ぎ時に内容の確認を行ってください。

維持保全に係る資料・データ類が後継者に確実に引継がれるようにすることが重要であり、そのためには、点検等に係るデータ、フォーマットなどの維持保全に係る資料・データ類は本市に帰属することを、協定書等に明記する必要があります。

（3）事故の報告

昇降機（エレベーター、エスカレーター）、自動ドア、窓等の建築設備・建築物及び自家用電気工作物（6,600Vで受電している施設の電気設備）において事故が発生した場合には、施設管理者は、法令に基づき特定行政庁に報告することが義務付けられています。報告には速報と詳報があり、所定の様式により報告します。

ア　建築設備（昇降機、自動ドア、防火シャッター）及び窓、手すり、その他建築物の内部、外壁その他建築物

・速　報 …… 事故が発生した時から２４時間以内

・詳　報 …… 事故処理が解決した日から７日以内

・提出先 …… 横浜市建築局建築審査課
電話：210-9931（建築設備）
210-9859（建築物）

・報告様式（次のＵＲＬから様式をダウンロードしてください。）
http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/center/kenchiku/dl.html

15. 定期報告書式
定期報告その他様式
第定　９号様式 事故報告書（速報）（word 形式 15-31）
第定 10 号様式 事故報告書（詳細）（word 形式 15-32）

イ 自家用電気工作物

・電気事故速報 …… 事故の発生を知った時から４８時間以内

・電気事故詳報 …… 事故の発生を知った日から３０日以内

・提出先 …… 経済産業省関東東北産業保安監督部電力安全課

・報告様式（次のＵＲＬから様式をダウンロードしてください。）
http://www.safety-kanto.meti.go.jp/denki/jikohokoku/20040426jikoindex.html

4．電気事故報告について
1．電気事故速報
2．電気事故詳報

（4）6,600Ｖで受電している指定管理者施設での電気設備管理

6,600Ｖで受電している施設は、電気設備の保安監督の責任者である電気主任技術者を選任することが義務付けられています。（電気事業法第４３条第１項）

指定管理者施設の場合、指定管理者が電気主任技術者を選任し監督官庁へ届け出なければならないので、指定管理者制度における協定書等の作成にあたっては、区局は次の内容の条項を盛り込んでください。

≪電気主任技術者の選任及び届出等≫

指定管理者は、自家用電気工作物の保安監督をさせるため、電気主任技術者を選任し、経済産業省関東東北産業保安監督部に届け出る。

また、横浜市及び指定管理者は、自家用電気工作物の保安業務について、次のとおり取り決める。

① 指定管理者は、横浜市から委託を受けた施設の自家用電気工作物について、電気事業法第３９条第１項（技術基準の遵守）の義務を果たすものとする。

② 横浜市及び指定管理者は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用の保安を確保するにあたり、指定管理者が選任する電気主任技術者（保安管理業務外部委託承認制度による場合を含む。）の意見を尊重する。

③ 横浜市及び指定管理者は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用に従事する者に、電気主任技術者がその保安のためにする指示に従うように確約させる。

④ 横浜市及び指定管理者は、電気主任技術者として選任する者に、当該自家用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安監督業務を、誠実に行うことを確約させる。